

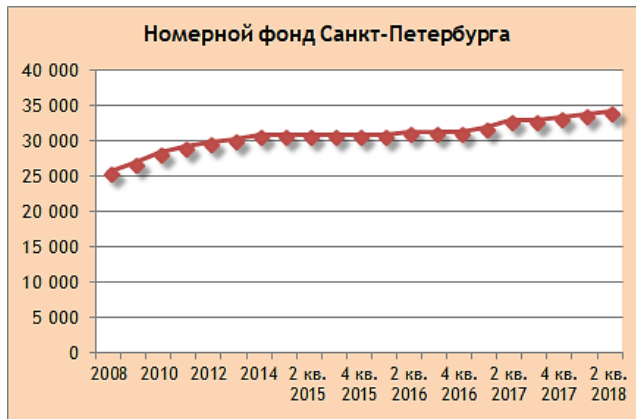


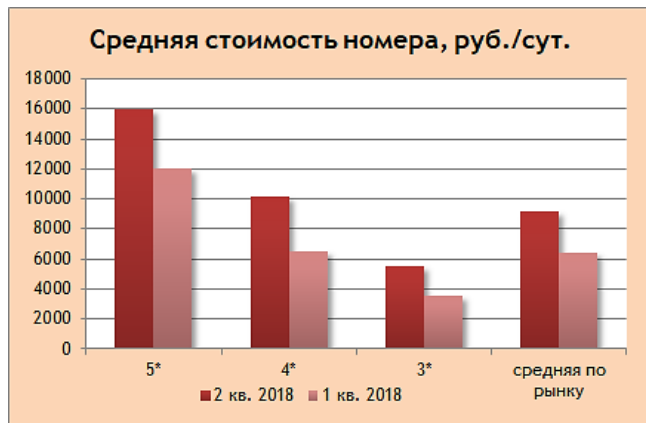
В начале февраля был принят закон, обязывающий классифицировать по уровню сервиса все гостиницы, пляжи и горнолыжные трассы. Свидетельство о присвоении категории будет действовать три года, классификацией будут заниматься организации, аккредитованные Ростуризмом. Предполагается наложение штрафов за предоставление гостиничных услуг без соответствующего сертификата или введение потребителей в заблуждение относительно категории гостиницы. При этом места, где организуют отдых детей, а также места, принадлежащие медицинским организациям, физкультурно-спортивным центрам, социальным и религиозным организациям к гостиницам не отнесены и не обязаны проходить классификацию (в отличие от апарт-отелей, номера в которых передают в аренду; для таких объектов Роспотребнадзор может потребовать предъявление сертификата). Новые правила должны вступить в силу поэтапно: с 1 июля 2019 года - для гостиниц с фондом более 50 номеров, с 2020 года - для отелей с фондом более 15 номеров, с 2021 года - для всех остальных.

Также предпринимаются попытки законодательно определить статус апартаментов, что уже вызвало снижение спроса на некоторые из сегментов этого сектора рынка.

В этом квартале был введен гостиничный комплекс в Никольских рядах (Садовая ул., 62), формально представляющий собой два объекта: гостиницу 4* на 244 номера, площадью 10,3 тыс. кв.м; и хостел на 158 номеров, площадью 7,3 тыс. кв.м.

Были заявлены девять проектов строительства в секторе гостиничных услуг, из них семь апарт-отелей и две гостиницы. Пять проектов апарт-отелей представлены группой «ЛСР», среди них и самый крупный — апарт-отель в составе МФК в Невском районе (точный адрес не называется), площадью 91 тыс. кв.м на 1 600 номеров.





I. Основные показатели рынка:

1. Объём рынка на конец квартала составляет ок. 34,1 тыс. номеров и апартаментов различного класса.
2. В структуре предложения рынка гостиничной недвижимости наименьшая доля в общем объёме номерного фонда приходится на самый дорогой и самый дешёвый сегменты — гостиницы уровня 5* и хостелы; наибольшая — на гостиницы уровня 3*. Постепенно растёт доля, приходящаяся на апарт-отели.
3. Среднегодовая заполняемость большинства гостиниц выросла за счёт туристического потока перед и во время ЧМФ-2018. Максимальная загрузка в настоящее время характерна для 2* и 3* отелей и хостелов.
4. После завышенных ожиданий прошлого года (заполняемость оказалась значительно ниже предполагаемого уровня), связанных как с традиционным летним ростом туристического потока, так и с Кубком Конфедераций и мероприятиями Международного экономического форума, уровень цен на начало этого года составил 85-90% от среднегодового показателя 2017-го. Перед началом ЧМФ-2018 уровень цен резко пошёл вверх, рост в среднем по рынку составил ок. 25%-30%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Значительный объём инвестиций в сфере коммерческой недвижимости сейчас приходится на гостиницы и апартаменты. Хотя в абсолютном значении он уступает по объёму вложениям в сектор торговой недвижимости, по числу объектов рынок гостиничной недвижимости в настоящее время лидирует.
2. До конца года возможен ввод ещё пяти проектов апарт-отелей общим объёмом до 3 тыс. апартаментов.
3. При этом по подсчётам экспертов рынка реальный уровень доходности апартаментов в Санкт-Петербурге (при рыночной заполняемости) составляет 8-10% в зависимости от позиционирования, местоположения и уровня сервиса. А самым доходным типом гостиничной недвижимости эксперты рынка считают хостелы.
4. Большая часть предложения на рынке апартаментов соответствует классу «комфорт» (более половины), менее 10 % относится к элитной недвижимости, остальное — бизнес-класс.
5. Ещё один из сегментов в секторе апартаментов, в настоящий момент активно развивающийся, — это сервисные апартаменты, т.е. предлагающие арендаторам / покупателям комплекс услуг. Сейчас этот тип апартаментов составляет около 2/3 от общего объёма предложения.
6. Из-за ожидаемых изменений в законодательстве снизился спрос на апартаменты высокого класса, падение составило более 65%. Тем не менее, пока суть предполагаемых поправок неясна, а существующие проекты законов не дают ни точного определения апартаментов, ни ясного представления о том, как именно предполагается изменить их правовой статус.

Уровень заполняемости гостиниц различных категорий

Категория	Низкий сезон	Высокий сезон	Среднегодовой показатель
5 звезд	15%	65%	36%
4 звезды	32%	82%	53%
3 звезды	50%	96%	69%
Эконом-класс	78%	100%	87%
Хостел	85%	100%	91%
Мини-гостиница	40%	82%	58%

7. По данным агентств недвижимости спрос на апартаменты неуклонно растёт; за прошлый год предложение в данном сегменте удвоилось, но всё равно его темпы прироста меньше темпов увеличения спроса. По различным данным, при этом, среди предложений доля апартаментов, которые могут быть приравнены к гостиничной недвижимости (т.е. предполагают извлечение инвестиционного дохода при эксплуатации), составляет от 50 до 65%.
8. По-прежнему растёт инвестиционный спрос на апартаменты, хотя насколько удачны такие объекты с точки зрения инвестиций, статистики пока нет. Сейчас на инвестиционные сделки в этом сегменте приходится более двух третей всего объёма сделок. Наибольшую долю в предложении в настоящий момент занимают апартаменты комфорт-класса — это более половины всего предложения, на втором месте — бизнес-класс.
9. В настоящее время высокий операционный доход в гостиничном секторе обеспечивается не столько загрузкой, сколько средней стоимостью номера.
10. Как и предполагали некоторые эксперты рынка, ожидания управляющих гостиниц, связанные с возможным резким повышением спроса на время ЧМ-2018, не оправдались. Из-за завышенных цен большая часть гостиниц высокого и среднего класса обслуживания остались незаполненными. Только треть гостиниц 3* и четверть гостиниц 4* были заполнены полностью. В то же время заполняемость хостелов была традиционно для высокого сезона близка к 100%.

Новые объекты на рынке гостиничной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Стоимость проживания	Дата ввода
"Meininger", Садовая ул., 62, Никольские ряды	"VIUM"	Хостел 3*, 158 номеров (7,3 тыс. кв.м)	4,5 тыс. руб./сут. За 2хместный номер	май
"Holiday Inn Express St. Petersburg - Sadovaya", Садовая ул., 62, Никольские ряды	"VIUM"	Гостиница 4*, 244 номера (10,3 тыс. кв.м)		июнь

Заявленные проекты на рынке гостиничной недвижимости

Гостиницы					
пер. Дунайского и Витебского пр.	Гостиница	"Плаза Лотос Груп"	3*, 534 номера, 7-12 этажей, также бизнес-центр, ФОК с бассейном, общепит		2020
Московское шос. (рядом с Пулковским парком)	Апарт-отель	"ЛСР"	3 12-этажных здания, 24 тыс. кв.м, 253 номера		
Петровский остров	Апарт-отель	"ЛСР"	Элитный комплекс, 84 тыс. кв.м, 367 номеров		
Ленинский пр.	Апарт-отель	"ЛСР"	Комфорт-класс, 63 тыс. кв.м, 1,2 тыс. номеров		
Невский район	Апарт-отель	"ЛСР"	В составе МФК, комфорт-класс, 91 тыс. кв.м, 1,6 тыс. номеров		
Невский пр., 1	Апарт-отель	"ЛСР"	Элитный класс, реставрация исторического здания, 8,5 тыс. кв.м		2020
Петроградская наб., 24	Гостиница	"Rezidor"	Гостиница 5* "Radisson Blu", 10 этажей (8 + мансарда), 135 номеров, конференц-зал на 135 мест; проект предусматривает сохранение и реставрацию небольшого здания 19 в.	0,9-1,1 млрд. руб.	
Торфяная дор., 17	Апарт-отель	"Sett City"	Два корпуса в составе МФК, 33 тыс. кв.м, 1 000 апартаментов		
Малый пр. В.О., 54, корп. 2	Апарт-отель	"Бестъ"	21 тыс. кв.м, 9-10 этажей, 300 апартаментов	2 млрд. руб.	